



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

Piazza Andrea Rivasi n° 3 - 43022 Montechiarugolo  
PEC protocollo@postacert.comune.montechiarugolo.pr.it  
Tel. 0521687711, FAX 0521686633, P.I. 00232820340 C.F. 92170530346



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

**N. ATTO 31 ANNO 2015**

**SEDUTA DEL 18/04/2015 ORE 09:00**

**OGGETTO: CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE DEL P.I.U.E -  
PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO -  
COMPARTO E6.1 - RESIDENZA MARIOTTI SRL - VIA MONTE -  
MONTICELLI TERME**

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
BURIOLA LUIGI	X	
FONTANESI VALERIO		X
FRIGGERI DANIELE	X	
MANTELLI FRANCESCA	X	
TERZI FRANCESCA		X
VIGNALI MARCO	X	

L'anno duemilaquindici il giorno diciotto del mese di aprile alle ore 09:00 nella Sede Comunale, in seguito a convocazione disposta da Il Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale. essendo legale il numero degli intervenuti Il Sindaco Luigi Buriola assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, assiste Il Vice Segretario Comunale Dott.ssa Pecorari Maria Carlotta.

Copia agli Uffici:  
in data  
con allegati:  
e.p.c.:

**OGGETTO:** CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE DEL P.I.U.E - PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO - COMPARTO E6.1 - RESIDENZA MARIOTTI SRL - VIA MONTE - MONTICELLI TERME

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Ritenuto di approvare la suddetta proposta;

Dato atto che sono stati acquisiti i pareri di cui all'art. 49 comma 1^ Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, così formulati:

- del Il Responsabile di Settore, Caterina Belletti / INFOCERT SPA: *“Esprimo parere favorevole vista la regolarità tecnica”*;
- del Responsabile servizio finanziario, PECORARI MARIA CARLOTTA / ArubaPEC S.p.A.: *“Esprimo parere favorevole vista la regolarità contabile”*;

Con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese;

## **DELIBERA**

Di approvare la proposta deliberativa in oggetto, nel testo che si allega al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale;

## IL RESPONSABILE DI SETTORE

### Premesso che

In data 12 luglio 2012 Rep. N. 63733 - Racc. N.23673 l'Amministrazione Comunale ha stipulato accordo con la società Immobiliare Residenza Mariotti srl, ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000, con il quale le parti si assumevano degli obblighi reciproci consistenti nella predisposizione da parte del Comune degli atti di pianificazione atti a consentire l'attuazione del comparto posto in via Monte di proprietà della società, mentre la medesima si impegnava a farsi carico della cessione delle aree per la realizzazione della pista ciclabile e del parcheggio pubblico e di farsi carico delle spese necessarie per la loro realizzazione oppure di liquidare la somma di Euro 100.000 all'Amministrazione nel caso in cui la stessa decidesse di realizzare direttamente le opere. La Ditta Residenza Mariotti srl, a tal proposito, ha stipulato con ALLIANZ-LLOYD ADRIATICO in data 09/07/2012 polizza fideiussoria N. 720950532 per un importo pari a Euro 150.000,00 a garanzia degli obblighi assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nell'accordo sottoscritto e depositata presso la Tesoreria del Comune in data 16/07/2012.

In data 08/04/2014 con delibera di C.C. n°13 denominata "Recepimento dell'intesa con la Provincia di Parma e Approvazione della variante specifica al PSC-POC-RUE relativa alla rotatoria sulla SP 513 in località Piazza di Basilicanova e alla zona E6 di Via Monte in località Monticelli Terme" è stata approvata la variante specifica denominata "Variante urbanistica PSC-POC-RUE in attuazione degli accordi ex art.18 L.R. 20/2000 sottoscritti" – Controdeduzioni – redatto dall'Ufficio Tecnico ai sensi degli artt. 32-33-34 della L.R. 20/2000 e s.m. e i. depositato presso l'ufficio Pianificazione del Comune;

In data 19/11/2014 con delibera di C.C. n.73 è stata approvata la rettifica parziale alle delibera C.C. n.13 del 08/04/2014 in quanto per mera disattenzione non è stata riportata al paragrafo 2. PARAMETRI della scheda 3 del RUE allegata alla variante – Art.115 bis Zona urbanistica E6.1 - la capacità edificatoria già spettante al soggetto privato per i fabbricati esistenti inseriti nel medesimo comparto ma non oggetto della variante urbanistica, ovvero mq 592,40 mq, ma solamente la parte di superficie utile convertita all'uso residenziale mq 544,11;

Nella nuova zona urbanistica E6.1 - Art.115 bis e Area normativa 22.1 Art. 132 bis, introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n.13 del 08/04/2014 e relativa alla zona sita in Via Monte di proprietà dell'Immobiliare Residenza Mariotti srl, è previsto che l'attuazione edilizia diretta sia soggetta a Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio C.D. da sottoporre al parere della CQAP e all'approvazione della Giunta Comunale;

In data 03/11/2014 con prot. 12965, l'Immobiliare Residenza Mariotti srl, ha presentato all'Ente il progetto urbanistico-edilizio del PIUE – Comparto E6.1 in via Monte a Monticelli Terme, in

conformità alla nuova zona urbanistica E6.1 - Art.115 bis e Area normativa 22.1 Art. 132 bis introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n.13 del 08/04/2014;

### **Considerato che:**

Il progetto urbanistico-edilizio del PIUE depositato in data 03/11/2014 con prot. 12965, dal progettista dell'Immobiliare Residenza Mariotti srl, Arch. Andrea Tuci, è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- *Domanda di approvazione del PIUE*
- *Asseverazione del tecnico abilitato*
- *Autodichiarazione di proprietà*
- *Norme tecniche di attuazione:*
  - Individuazione dei lotti edificabili*
  - Parametri e quantità*
  - Indicazioni compositive per edifici e parti comuni*
  - Spazi pubblici*
- *Relazione tecnica:*
  - Analisi ambientali*
  - Riferimenti catastali*
  - Riferimenti urbanistici*
  - Analisi tipologica e morfologica dello stato di fatto*
  - Descrizione del progetto urbano e architettonico di progetto*
  - Descrizione dell'intervento su edifici esistenti*
  - Linee di indirizzo progettuali delle nuove costruzioni (criteri di distribuzione SU e individuazione dei lotti edificabili)*
- *Documentazione fotografica*
- *Tav. 01 – Metodologia d'intervento – planimetria generale*
- *Tav. 02 – Planimetria di rilievo topografico – Stato attuale scala 1:500*
- *Tav. 03 – Planimetria generale – Stato di Progetto scala 1:500*
- *Tav. 04 – Planimetrie generale – Stato Sovrapposto scala 1:500*
- *Tav. 05 – Sezioni e profili del terreno stato attuale, di progetto e sovrapposto scala 1:500*
- *Tav. 06 – Planivolumetrico scala 1:500*
- *Tav. 07 – Planimetria con schemi di massima delle reti tecnologiche;*
- *Tav. 07 a– Particolari Architettonici;*
- *Tav. 08 – Studio progettuale del verde – Planimetria scala 1:500*
- *Tav. 09 – Planimetria delle aree di cessione scala 1:1000*
- *Tav. 10 – Edifici sottoposti a vincolo conservativo – Planimetria stato attuale scala 1:200*
- *Tav. 11 – Rilievo/Pianta schematiche stato attuale Fabbricato 1 scala 1:200*
- *Tav. 11/a – Pianta schematiche stato di progetto Fabbricato 1 scala 1:200*
- *Tav. 11/b – Pianta schematiche stato sovrapposto Fabbricato 1 scala 1:200*
- *Tav. 12 – Rilievo/Pianta schematiche stato attuale Fabbricato 3 scala 1:200*
- *Valutazione del rischio sismico*
- *Valutazione del clima acustico*
- *Atto unilaterale d'obbligo Trascritto a Parma in data 17/11/2014*

### **RETI TECNOLOGICHE**

- *Tav.1 – Tav. 2 - Allacciamento rete acqua- potenziamento ed estendimento rete Acqua*
- *Tav.1 Schema fognatura acque nere*

- Tav.2 Schema fognatura acque Bianche
- Tav. 1 – Allacciamento rete gas

### **Considerato che:**

- Il nuovo P.I.U.E. – Comparto E6.1 in via Monte a Monticelli Terme è stato depositato con seduta di Giunta comunale n. 143 del 03/12/2014.
- Sono pervenuti i pareri degli enti coinvolti nel procedimento (AUSL, ARPA, ENEL Distribuzione spa, Servizio Tecnico di Bacino degli Affluenti del Po, Provincia di Parma, Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio delle Province di Parma e Piacenza, Soprintendenza per i Beni Archeologici, Aeronautica Militare - rete Oleodotto POL, TELECOM) i quali hanno espresso parere favorevole ad eccezione della Provincia di Parma, che ha formulato delle osservazioni sul piano attuativo.
- Gli elaborati presentati confermano quanto previsto nella delibera di C.C. N.2 del 20/03/2014, in cui il Consiglio Comunale ha deliberato che in sede di rilascio del primo titolo abilitativo, il soggetto attuatore si obblighi a:
  - predisporre l'allaccio della nuova rete di smaltimento dei reflui alla rete esistente.
  - farsi carico dei costi per eventuali indagini archeologiche e studi/indagini preliminari di qualsiasi natura.
  - tutte le alberature abbattute vengano sostituite anche in numero maggiore rispetto a quelle esistenti.
  - nella progettazione della pista ciclabile si preveda l'adeguamento della sede stradale fino al punto di accesso carrabile alla lottizzazione, compreso i punti luce a led a basso consumo con le caratteristiche analoghe a quelle della pubblica illuminazione.

**Preso atto che** durante il periodo del deposito compiuto dal giorno 31/12/2014 al giorno 01/03/2015, sono state presentate n° 1 riserva e n° 1 osservazione i cui contenuti sono di seguito sintetizzati:

- **RISERVA N° 1** presentata dal Servizio Pianificazione della Provincia di Parma con Decreto Presidenziale n.63 del 16/03/2015 e pervenuto al Comune di Montechiarugolo in data 18/03/2015 con prot. 3337.

Si rileva:

- A. “Di verificare la piena coerenza tra piano attuativo e norma urbanistica E6.1 in ragione della configurazione planimetrica finale che, ancorché correlata a una premialità volumetrica, presenta oltre ai fabbricati di recupero, dieci unità abitative”;*
- B. “in sede di approvazione dello strumento urbanistico in oggetto, il Comune dovrà formulare un'integrazione alla relazione tecnica che esprima con chiarezza il legame tra*

*i volumi massimi di RUE e quelli del PUA, nonché alla fattibilità della soluzione a dieci o cinque unità abitative a corpo separato con la normativa sopracitata”;*

- **OSSERVAZIONE N° 1** presentata dal Servizio Lavori Pubblici del Settore Politiche Energetiche, Patrimonio, Ambiente di questo Comune, pervenuta con atto interno prot. 2507 in data 27/02/2015.

Si rileva:

- A. *“L’allargamento della sede stradale di Via Monte in modo tale da avere la possibilità di disporre di una sezione stradale di larghezza costante di m. 5,50 nel tratto dall’incrocio con Via Parma fino al comparto, previo tombamento del fosso stradale con tubi di sezione adeguata. Il tombamento del fosso stradale consentirebbe di non dover realizzare la condotta delle acque bianche previste nel progetto. Se ritenuto necessario, lo spostamento dell’attuale linea TELECOM o l’interramento;*
- B. *Il posizionamento tra pista ciclopedonale e la sede stradale di Via Monte delle caditoie stradali necessarie per la raccolta delle acque piovane poste ad un interasse di 15 metri;*
- C. *La condotta delle acque nere, previa verifica delle quote, dovrà seguire il tracciato delle acque bianche in modo tale da defluire nella pubblica fognatura, esistente in Via Montepelato Sud, a caduta senza l’ausilio delle pompe di sollevamento;*
- D. *Planimetria relativa al percorso del corpo ricettore delle acque bianche con eventuale parere di competenza in merito all’immissione delle acque bianche;*
- E. *La realizzazione della pista ciclopedonale a lato di Via Monte prevedendone la separazione dalla sede stradale mediante cordolatura o la realizzazione di aiuola a verde alberata. La pavimentazione dovrà essere realizzata tramite cementificazione del sottofondo e finitura in graniglia ed emulsione bituminosa;*
- F. *L’impianto dell’illuminazione pubblica oltre la pista ciclopedonale dovrà illuminare anche la sede stradale di Via Monte ed i corpi illuminanti da installarsi dovranno essere a led dell’AEC modello Italo telegestibili mediante rete mesh (uguali a quelli installati su tutto il territorio Comunale);*
- G. *Realizzazione di un attraversamento ciclopedonale protetto che colleghi la pista ciclabile con il piazzale della ex chiesa parrocchiale;*
- H. *Sulla parte delle aree di cessione dovrà essere predisposta tutta la segnaletica stradale (verticale ed orizzontale) e toponomastica prevista dal vigente codice della strada.”*

**Valutato che** l'istruttoria del Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale relativa all'osservazione presentata conduce alle seguenti proposte:

- **RISERVA N° 1** presentata dal Servizio Pianificazione della Provincia di Parma con Decreto Presidenziale n.63 del 16/03/2015 e pervenuto al Comune di Montechiarugolo in data 18/03/2015 con prot. 3337.

- In merito al punto A) si ritiene che l'osservazione formulata presenti alcuni elementi in contraddizione con quanto già espresso dal Servizio Pianificazione della Provincia in sede di approvazione della variante specifica al PSC-POC-RUE relativa alla rotatoria sulla SP 513 in località Piazza di Basilicanova e alla zona E6 di Via Monte in località Monticelli Terme" in attuazione degli accordi ex art.18 L.R. 20/2000 sottoscritti". Nella deliberazione di Giunta Provinciale n.102/2014 la stessa in merito al comparto E6.1 Via Monte così si è espressa: *"per la proposta di variante al RUE relativa alla Zona "E6-Via Monte" in Monticelli Terme, valutati i contenuti del Rapporto Ambientale di Valsat presentato, non si rilevano criticità ambientali e territoriali per cui sia necessario definire ulteriori specifiche azioni di mitigazione/compensazione rispetto a quelle già definite dalla valsat stessa"*; inoltre nella deliberazione di Giunta Provinciale n.134/2014 si rileva che *" la ridefinizione delle norme tecniche e della cartografia del RUE relative alla zona E6 in via Monte nella frazione di Monticelli Terme, come da accordo con i privati stipulato in data 12/07/2012. La nuova classificazione nel RUE di Zona Urbanistica E6.1 – Via Monte (Art.115 bis) risulta più idonea alla situazione esistente e comporta anche una sensibile riduzione della cubatura ammissibile con eliminazione di un vincolo conservativo di una porcilaia di recente costruzione"*. Pertanto dalla lettura degli atti si può ritenere che la riserva espressa in questa sede è discordante con quanto precedentemente espresso.

In merito alla premialità volumetrica, si precisa che la superficie utile ammissibile all'uso residenziale nel comparto deriva esclusivamente dalla superficie complessiva dei fabbricati da demolire; pertanto gli edifici che non saranno demoliti potranno essere recuperati così come previsto dal RUE;

Inoltre, si fa presente che la variante suddetta ha determinato una diminuzione del costruito, così come peraltro era stato constatato dallo stesso Servizio Pianificazione Provinciale nel proprio parere espresso nella deliberazione n.134/2014. Per chiarezza si ritiene utile sottolineare che nell'accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 approvato con delibera di G.C. n.93/2011 e recepito nella variante specifica al PSC-POC-RUE approvato con delibera di C.C. n. 13/2014 si è concessa la modifica

della destinazione d'uso della quota di capacità edificatoria diversa dall'uso residenziale (previste nel RUE previgente) in quota d'uso residenziale e che per tale cambio è stata prevista una riduzione della suddetta capacità edificatoria al 60% ammissibile: la quota, convertita, quindi passa da mq 798,93 rilevati (usi diversi dalla residenza), a mq 479,35 (uso residenziale), con la contestuale definitiva rinuncia da parte del titolare dell'area della restante quota di Su. Pertanto la premialità riportata nel parere della Provincia non trova fondamento.

- In merito al punto B) dell'osservazione si rileva che i nuovi edifici avranno un'altezza massima realizzabile di ml. 8,50, prevista dall'art.115 bis della zona urbanistica E6.1 la cui modalità di calcolo è quella definita nella delibera di C.C. n.14/2014 "Preso d'atto e determinazioni circa l'entrata in vigore delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna n.279/2010". In merito ai volumi dei fabbricati si rileva che la Commissione Qualità Architettonica e per il Paesaggio nella seduta del 19 dicembre 2014 ha espresso parere favorevole all'impostazione generale del piano e ai relativi allegati sensibilizzando il progettista nella fase di progettazione riguardante gli edifici di pertinenza dei singoli lotti, il rispetto dei principi e dei caratteri individuati ed espressi nella "Dichiarazione d'indirizzi riguardanti i nuovi edifici di civile abitazione in verde agricolo". Inoltre la nuova zona urbanistica E6.1 ha previsto una limitazione della quota ammessa dalle norme del RUE relativa alla quota di accessori di ciascuna unità immobiliare al 120%, al fine di contenere i volumi edificabili. Pertanto si ritiene che relativamente ai nuovi volumi il Comune non possa definire ulteriori precisazioni in quanto già dettati nella nuova zona urbanistica E6.1, nel P.I.U.E oggetto di approvazione e nella "Dichiarazione di indirizzi" della CQAP.

**Conclusioni: la riserva è controdedotta nei termini riportati sopra.**

**- OSSERVAZIONE N° 1** presentata dal Servizio Lavori Pubblici del Settore Politiche Energetiche, Patrimonio, Ambiente di questa Comune, pervenuta con atto interno prot. 2507 in data 27/02/2015.

- In merito alle richieste/osservazioni dell'ufficio Lavori Pubblici con particolare riferimento alla richiesta di allargamento della sede stradale si rileva che, tale adempimento non può essere accolto in quanto non è mai stato recepito dal privato attuatore essendo l'opera da realizzare "fuori comparto" e non rientra tra le opere di urbanizzazione previste nell'accordo con i privati art. 18 della L.R. 20/2000 stipulato in data 12/07/2012.

- Per quanto riguarda parte delle osservazioni rilevate e relative all'esecuzione delle opere che saranno cedute all'Amministrazione (pista ciclabile, rete acque bianche, illuminazione pubblica) il soggetto attuatore e il Settore Politiche energetiche, Patrimonio, Ambiente hanno convenuto di rinviare al progetto della pista ciclabile e del parcheggio pubblico la definizione delle osservazioni, in quanto le stesse si riferiscono ad aspetti strettamente tecnici da valutare in sede progettuale.

**Conclusioni: l'osservazione è parzialmente accoglibile, nei termini riportati sopra.**

**Considerato che** si procederà alla pubblicazione degli atti e degli elaborati di progetto nel sito istituzionale del Comune sezione "Amministrazione trasparente" sottosezione "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013.

### **Richiamati**

- L'art. 35 della L.R. n° 20/2000 e s.m. e i.;
- La Delibera dell'Ass. Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 279/2010;
- La L.R. N°20/2000 e s.m. e i., in particolare l'art. 35 e l'art. 5 comma 13 del D.Lgs n° 70/2011 convertito nella legge n° 106/2011.
- La L.R. N°15/2013.
- L'Accordo ex art. 18 L.R. n° 20/2000 e s.m. e i., stipulato in data 12 luglio 2012.
- La delibera di Consiglio Comunale n° 72 del 05/12/2013 di adozione della variante specifica al PSC-POC-RUE;
- La delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 08/04/2014 di approvazione della variante specifica PSC-POC-RUE;
- La delibera di Consiglio Comunale n° 73 del 19/11/2014 di rettifica parziale della delibera di C.C. n.13 in data 08/04/2014 di approvazione della variante specifica PSC-POC-RUE;
- La delibera di G.C. n. 143 in data 03/12/2014 di deposito al PIUE – Comparto E6.1 in Via Monte a Monticelli Terme;

### **Ritenuto che**

- Per tutto quanto sopra esposto, è soddisfatta la condizione del "rilevante interesse per la comunità locale" individuato nel 1° comma dell'art.18 L.R. n°20 del 24/03/2000 e s.m. e i. e gli Accordi si riferiscono rispettivamente ad un'unica proprietà, pertanto non si vanno ad interessare diritti di terzi.

### **Visti**

- L'Accordo con i privati redatto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 20/2000 e s.m. e i., stipulato in data 12 luglio 2012.
- I pareri favorevoli degli enti, non materialmente allegati alla presente deliberazione ma depositati agli atti presso l'ufficio pianificazione.
- Gli elaborati di progetto costituenti P.I.U.E di seguito indicati:
  - *Domanda di approvazione del PIUE*
  - *Asseverazione del tecnico abilitato*
  - *Autodichiarazione di proprietà*
  - *Norme tecniche di attuazione:*
    - *Individuazione dei lotti edificabili*
    - *Parametri e quantità*
    - *Indicazioni compositive per edifici e parti comuni*
    - *Spazi pubblici*
  - *Relazione tecnica:*
    - *Analisi ambientali*
    - *Riferimenti catastali*
    - *Riferimenti urbanistici*
    - *Analisi tipologica e morfologica dello stato di fatto*
    - *Descrizione del progetto urbano e architettonico di progetto*
    - *Descrizione dell'intervento su edifici esistenti*
    - *Linee di indirizzo progettuali delle nuove costruzioni (criteri di distribuzione SU e individuazione dei lotti edificabili)*
  - *Documentazione fotografica*
  - *Tav. 01 – Metodologia d'intervento – planimetria generale*
  - *Tav. 02 – Planimetria di rilievo topografico – Stato attuale scala 1:500*
  - *Tav. 03 – Planimetria generale – Stato di Progetto scala 1:500*

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Sindaco  
Luigi Buriola

Il Vice Segretario Comunale  
Dott.ssa Pecorari Maria Carlotta